

Luiz Antonio Scavone Junior

DIREITO IMOBILIÁRIO

Teoria e Prática

11ª edição

revista, atualizada
e ampliada



- A EDITORA FORENSE se responsabiliza pelos vícios do produto no que concerne à sua edição (impressão e apresentação a fim de possibilitar ao consumidor bem manuseá-lo e lê-lo). Nem a editora nem o autor assumem qualquer responsabilidade por eventuais danos ou perdas a pessoa ou bens, decorrentes do uso da presente obra.

Todos os direitos reservados. Nos termos da Lei que resguarda os direitos autorais, é proibida a reprodução total ou parcial de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, fotocópia e gravação, sem permissão por escrito do autor e do editor.

Impresso no Brasil – *Printed in Brazil*

1ª edição – Editora Forense – 2009

11ª edição – Editora Forense – 2016

Copyright © 2016

Luiz Antonio Scavone Junior

- Reservados os direitos de propriedade desta edição pela

EDITORA FORENSE LTDA.

Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional

Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar – 20040-040 – Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (0XX21) 3543-0770 – Fax: (0XX21) 3543-0896

faleconosco@grupogen.com.br | www.grupogen.com.br

- O titular cuja obra seja fraudulentamente reproduzida, divulgada ou de qualquer forma utilizada poderá requerer a apreensão dos exemplares reproduzidos ou a suspensão da divulgação, sem prejuízo da indenização cabível (art. 102 da Lei n. 9.610, de 19.02.1998).

Quem vender, expuser à venda, ocultar, adquirir, distribuir, tiver em depósito ou utilizar obra ou fonograma reproduzidos com fraude, com a finalidade de vender, obter ganho, vantagem, proveito, lucro direto ou indireto, para si ou para outrem, será solidariamente responsável com o contrafator, nos termos dos artigos precedentes, respondendo como contrafatores o importador e o distribuidor em caso de reprodução no exterior (art. 104 da Lei n. 9.610/98).

- Capa: Danilo Oliveira

- Fechamento: 29.06.2016

- CIP – Brasil. Catalogação na fonte.

Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

S315m

Scavone Junior, Luiz Antonio, 1966–

Direito imobiliário – Teoria e prática/Luiz Antonio Scavone Junior. – 11.ª ed. – rev., atual. e ampl.
– Rio de Janeiro : Forense, 2016.

Inclui bibliografia

ISBN 978-85-309-7171-7

1. Direito imobiliário – Brasil. 2. Bens imóveis – Brasil. I. Título.

08-0988

CDU: 347.23(81)

SUMÁRIO

Livro I

PROPRIEDADE, DIREITOS REAIS E REGISTROS

Capítulo 1 – Propriedade e direitos reais	3
1.1. Direitos reais.....	3
1.2. Sistematização no Código Civil e classificação.....	3
1.3. Características dos direitos reais.....	4
1.3.1. Publicidade.....	4
1.3.2. Oponibilidade <i>erga omnes</i>	5
1.3.3. Sequela	5
1.3.4. Direito de preferência.....	6
1.3.5. <i>Numerus clausus</i>	7
1.4. Propriedade.....	7
1.4.1. Atributos da propriedade.....	9
1.4.2. Características da propriedade – a função social e a propriedade plena e limitada.....	10
1.4.3. Aquisição da propriedade imobiliária.....	15
1.4.4. Perda da propriedade.....	22
Capítulo 2 – Dúvida registral	25
2.1. Introdução.....	25
2.2. Qualificação do título	27
2.3. O procedimento de dúvida.....	27
2.4. O recurso cabível.....	32
2.5. A atuação do advogado.....	32
2.6. A atuação do Ministério Público.....	33
2.7. A dúvida inversa.....	33
2.8. Pedido de providências.....	34
2.9. Modelo de pedido de providências.....	34
2.10. Modelo de requerimento pedindo ao Oficial que suscite a dúvida.....	35
2.11. Fluxograma do andamento do procedimento de dúvida.....	36

Capítulo 3 – Retificação do registro imobiliário	37
3.1. Principais aspectos	37
3.2. Generalidades	39
3.3. Jurisdição	40
3.3.1. Retificação como processo de jurisdição voluntária	40
3.3.2. Retificação como processo de jurisdição contenciosa	40
3.4. Classificação	41
3.5. Características procedimentais da retificação	43
3.5.1. Retificação extrajudicial	43
3.5.2. Retificação judicial	46
3.5.3. A impugnação fundamentada que possui o condão de encerrar o processo de retificação	48
3.6. O Poder Público como confrontante	49
3.7. Recursos	50
3.8. Condenação em custas e honorários advocatícios	51
3.9. Retificação do registro e art. 500 do Código Civil	52
3.10. Modelo de ação de retificação de área	52
3.10.1. Modelo de resposta à impugnação	53
3.11. Fluxograma	55
Capítulo 4 – Ação para suprimimento de outorga conjugal	57
4.1. Principais aspectos	57
4.2. A falta de suprimimento e a nulidade dos atos praticados	57
4.3. Impossível ao registrador dispensar a outorga	60
4.4. O procedimento do suprimimento de outorga	61
4.5. Cessão de herança e outorga conjugal	62
4.6. Outorga conjugal nos compromissos de compra e venda	62
4.7. Outorga conjugal, o Decreto-Lei 58/1937 e a Lei 6.766/1979	63
4.8. Outorga conjugal na cláusula de incomunicabilidade dos bens do casal	64
4.9. Outorga conjugal no caso de estrangeiros	64
4.10. Modelo de pedido de suprimimento de outorga para alienação de bem imóvel	64
Capítulo 5 – Ações versando sobre falsidade documental	67
5.1. Principais aspectos	67
5.2. Falsidade	69
5.3. As ações versando sobre falsidade documental	73
5.3.1. Procedimento	74
5.4. O prazo para reclamar a falsidade	74
5.5. Ação rescisória e falsidade	75
5.6. A vantagem da arguição de falsidade como questão principal: coisa julgada	76
5.7. Foro competente	76
5.8. Legitimidade ativa e passiva	77
5.9. Valor da causa nas ações declaratórias (autônomas)	77
5.10. Recurso cabível na arguição de falsidade	79
5.11. Resumo	79

5.12. Modelos de arguição de incidente de falsidade.....	81
5.13. Fluxograma	86
Capítulo 6 – Ação reivindicatória.....	87
6.1. Resumo	87
6.1.1. Principais aspectos.....	87
6.2. Conceito	88
6.2.1. Natureza jurídica.....	88
6.2.2. A expressão “injustamente”	88
6.3. O que o autor deve provar	89
6.4. O proprietário que não tem a posse.....	89
6.5. O promitente comprador e a ação reivindicatória.....	90
6.6. Matéria de defesa.....	90
6.6.1. Exceção de usucapião.....	90
6.6.2. Outras defesas.....	90
6.7. Registro das citações	91
6.8. Prescrição da ação reivindicatória.....	91
6.9. Execução da sentença	92
6.10. Modelo de ação reivindicatória.....	92
Capítulo 7 – Ação de desapropriação	95
7.1. Principais aspectos	95
7.2. O instituto.....	95
7.2.1. Lei aplicável.....	96
7.2.2. Utilidade e necessidade pública ou interesse social	96
7.2.3. Decadência da desapropriação	99
7.2.4. Desapropriação por acordo.....	100
7.2.5. Sub-rogação dos gravames no preço.....	100
7.2.6. Desapropriação indireta.....	101
7.2.7. Indenização prévia.....	101
7.2.8. Pagamento da indenização.....	102
7.2.9. Desvio de finalidade.....	103
7.2.10. Retrocessão.....	104
7.2.11. O interesse da União.....	105
7.3. Quem pode desapropriar	106
7.4. As fases do procedimento.....	106
7.4.1. Petição inicial.....	107
7.4.2. Contestação do desapropriado	107
7.5. Modelo de ação de desapropriação.....	108

Livro II

NEGÓCIOS JURÍDICOS IMOBILIÁRIOS

Capítulo 1 – Negócios jurídicos imobiliários – incorporação, parcelamento do solo urbano e fundos de investimento imobiliário	113
1.1. Parcelamento do solo urbano.....	113
1.1.1. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor	114

1.1.2.	Definição de loteamento e desmembramento	115
1.1.3.	Diferença entre loteamento e desmembramento – abertura ou não de vias e logradouros públicos	115
1.1.4.	Subdivisão de gleba em lotes.....	116
1.1.5.	Desdobro.....	118
1.1.6.	Loteamento fechado.....	121
1.1.7.	Fórmulas mirabolantes no ato de parcelar o solo urbano – condomínios, clubes de recreio, associações e incentivo a invasões	134
1.1.8.	Resolução do contrato de compromisso de compra e venda de lotes operada pelo Oficial de Registro de Imóveis.....	146
1.2.	Incorporações imobiliárias.....	147
1.2.1.	O contrato de incorporação imobiliária	148
1.2.2.	Modalidades de construção nas incorporações.....	148
1.2.3.	O ato de incorporar e a instituição do condomínio.....	149
1.2.4.	Patrimônio de afetação	152
1.2.5.	Permuta do terreno por futuras unidades	162
1.2.6.	Modelo de memorial de incorporação, incluindo a minuta da convenção de condomínio.....	167
1.2.7.	Resolução de compromisso de compra e venda de imóvel em construção em razão da ausência do registro da incorporação.....	185
1.3.	Fundos de Investimento Imobiliário.....	189
1.3.1.	Características gerais	189
1.3.2.	Fundamento legal e propriedade	191
1.3.3.	Propriedade do imóvel sujeito ao Fundo de Investimento Imobiliário	191
1.3.4.	Administração.....	192
1.3.5.	Limitações administrativas	193
1.3.6.	Responsabilidade da Instituição Administradora do Fundo.....	194
1.3.7.	Tributação.....	194
1.3.8.	Conclusões.....	196
Capítulo 2 – Relação de consumo e proteção ao consumidor		197
2.1.	Relação de consumo	197
2.1.1.	Consumidor	198
2.1.2.	O consumidor empresário.....	199
2.1.3.	Vulnerabilidade.....	204
2.1.4.	Terceiros protegidos pelas normas do CDC.....	205
2.1.5.	Direitos básicos do consumidor imobiliário.....	208
2.2.	Fornecedor	208
2.2.1.	Habitualidade	209
2.2.2.	Fornecedor e teoria da empresa.....	210
2.3.	Aplicação retroativa do CDC.....	211
2.4.	Princípio da especialidade	213
2.5.	Responsabilidade por dano moral.....	213

2.6.	Problemas na compra e venda de imóveis frente ao Código de Defesa do Consumidor	214
2.6.1.	Problemas para o adquirente	215
2.6.2.	Problemas para o alienante	216
2.7.	Vícios nos contratos	216
Capítulo 3 – Promessa de compra e venda e ações propostas pelo vendedor, em virtude do inadimplemento do adquirente.....		221
3.1.	Principais aspectos de direito material.....	221
3.1.1.	Ações em razão do inadimplemento do promitente comprador – o adimplemento substancial – “substancial performance”	221
3.1.2.	Promessa de compra e venda	226
3.1.3.	O Decreto-Lei 58, de 10.12.1937	228
3.1.4.	A questão do registro do contrato.....	237
3.1.5.	A outorga conjugal	238
3.1.6.	A necessidade da ação de resolução, se não for purgada a mora.....	239
3.2.	A notificação do promitente comprador inadimplente e o prazo para a purgação da mora (pagamento).....	243
3.3.	Principais aspectos práticos e de direito processual	251
3.3.1.	Competência	251
3.3.2.	Legitimidade ativa e passiva	253
3.3.3.	Ações reais e pessoais – distinção e consequências.....	254
3.3.4.	Valor da causa	255
3.3.5.	Petição inicial.....	255
3.3.6.	Questão da devolução dos valores pagos pelo adquirente inadimplente.....	255
3.4.	Regularidade do loteamento ou da incorporação	259
3.5.	Ação de resolução por inadimplemento: lotes (vendedor que não é o loteador)/ imóveis prontos.....	260
3.6.	Ações de resolução nos casos de incorporação de imóveis	261
3.6.1.	Construção por empreitada ou por administração	262
3.6.2.	Construção por conta e risco do incorporador	265
3.6.3.	Resumo	266
3.7.	Resolução do contrato de compromisso de compra e venda de lotes vendidos pelo loteador, operada judicialmente.....	266
3.8.	O inadimplemento do promitente comprador: prescrição da pretensão da cobrança, da resolução do contrato e prescrição aquisitiva (usucapião) requerida pelo promitente comprador inadimplente.....	267
3.9.	Modelos.....	270
3.9.1.	Notificação extrajudicial	270
3.9.2.	Notificação judicial	271
3.9.3.	Petição inicial da ação de resolução por inadimplemento	273
3.9.4.	Contestação do pedido de resolução por inadimplemento	277
3.9.5.	Agravo de decisão que nega antecipação de tutela para reintegração de posse em ação de resolução de compromisso de compra e venda...	285

3.9.6.	Ação anulatória de leilão extrajudicial de imóvel pronto	288
3.9.7.	Agravo contra decisão que ordenou a citação do cônjuge em ação de caráter pessoal.....	295
3.9.8.	Apelação contra decisão que indefere a petição inicial por suposta irregularidade de loteamento	298
3.9.9.	Execução por quantia certa.....	301
3.10.	Fluxograma (para o procedimento comum)	304
Capítulo 4 – Ação de resolução proposta pelo comprador para reaver o que pagou		305
4.1.	Principais aspectos	305
4.2.	Generalidades	306
4.3.	Rediscussão de distrato em razão da abusividade do perdimento imposto pela resilição bilateral	312
4.4.	Prescrição	312
4.5.	Juros e correção monetária sobre os valores a restituir ao adquirente.....	313
4.6.	Modelo de ação de resolução pelo adquirente inadimplente.....	316
4.7.	Modelo de contestação à ação de resolução do contrato promovida pelo inadimplente	320
Capítulo 5 – Ação de adjudicação compulsória e a ação do promitente vendedor para compelir o promitente comprador a receber a escritura		331
5.1.	Principais aspectos	331
5.2.	Conceito e utilidade – a questão da propriedade irregular e a inadequação da ação de adjudicação compulsória	332
5.3.	Ações reais e pessoais – distinção e consequências aplicadas à adjudicação compulsória. Prescrição da ação.....	333
5.4.	Condições específicas da ação de adjudicação compulsória	336
5.4.1.	Registro do compromisso.....	336
5.4.2.	Condições específicas	339
5.5.	Legitimidade	340
5.6.	A hipoteca constituída pelo promitente vendedor e o direito à adjudicação compulsória	344
5.7.	Procedimento.....	345
5.8.	O promitente vendedor pode propor ação para obrigar o promitente comprador a receber a escritura?	345
5.9.	Modelo de ação de adjudicação compulsória	347
5.10.	Modelo de ação de obrigação de fazer para compelir o promitente comprador a receber a escritura.....	351
5.11.	Modelo de notificação para que o promitente comprador receba a escritura.....	355
5.12.	Fluxograma	356
Capítulo 6 – Corretagem – cobrança de comissões		357
6.1.	Principais aspectos	357
6.2.	Principais aspectos de direito material.....	358
6.2.1.	Primeira etapa: a aproximação das partes.....	362

6.2.2.	Segunda etapa: fechamento do negócio (formação do vínculo jurídico)	363
6.2.3.	Terceira etapa: a execução do contrato de venda e compra.....	363
6.3.	Em que fase surge o direito à comissão?.....	363
6.4.	A desistência imotivada.....	367
6.5.	A dispensa e a participação de mais de um corretor	369
6.6.	Quem paga a comissão? A questão da comissão paga pelo comprador nos lançamentos imobiliários além do SATI (Serviço de Assessoria Técnica e Imobiliária)	371
6.7.	O “corretor” não inscrito no CRECI	379
6.8.	Modelo de ação de cobrança de comissão pelo procedimento comum	381
Capítulo 7 – Ação de resolução contratual e ação de obrigação de fazer (entregar o imóvel) em virtude de atraso na entrega das chaves/obras ou recusa/impossibilidade de outorga de escritura.....		385
7.1.	Principais aspectos	385
7.2.	Excludentes de responsabilidade contratual das construtoras/incorporadoras pelo atraso na entrega das chaves: o fortuito interno (caso fortuito) e o fortuito externo (motivo de força maior) no sistema	386
7.2.1.	Distinção entre caso fortuito e motivo de força maior	386
7.2.2.	Consequência da distinção entre caso fortuito e motivo de força maior	387
7.2.3.	Excludente decorrente da ausência de nexo causal ou decorrente da ausência de culpa?	388
7.2.4.	Doutrina da irrelevância da distinção entre caso fortuito e motivo de força maior nas relações de consumo	391
7.3.	O atraso na entrega das chaves e a cláusula de carência	393
7.4.	O atraso na entrega da documentação como fundamento do atraso na entrega das chaves.....	396
7.5.	As soluções jurídicas possíveis para o atraso na entrega das chaves/obras e suas consequências	397
7.5.1.	As consequências para as construtoras.....	399
7.6.	O PLC 16/2015 – PL 178/2011 na origem.....	403
7.7.	Modelo de ação cominatória para entrega do imóvel cumulada com perdas e danos.....	404
7.8.	Modelo de ação de resolução por inadimplemento da promitente vendedora – impossibilidade de outorga da escritura	407
7.8.1.	Modelo de réplica	411
Capítulo 8 – Ação de execução para entrega de coisa certa.....		415
8.1.	Principais aspectos	415
8.2.	Generalidades.....	415
8.2.1.	Execução para entrega de coisa certa ou imissão de posse?.....	415
8.2.2.	Procedimento	419

8.3. Modelo de petição inicial – Execução para entrega de coisa certa.....	421
8.3.1. Modelo de petição esclarecendo o cabimento da execução para entrega de coisa certa.....	423
8.3.2. Modelo de impugnação ao pedido do executado de reunião da ação de execução com ação de conhecimento (anulatória).....	425
8.4. Fluxograma	428
Capítulo 9 – Ação de imissão de posse	429
9.1. Principais aspectos	429
9.2. Generalidades	430
9.3. Ações reais e pessoais – distinção e consequências.....	430
9.4. Pressupostos da ação de imissão de posse	431
9.5. Alguns fundamentos (exemplificativos) da ação de imissão de posse.....	432
9.6. Antecipação de tutela.....	435
9.7. Sentença.....	435
9.8. Embargos por retenção de benfeitorias.....	436
9.9. Constituto possessório	437
9.10. Modelo de ação de imissão de posse	437
Capítulo 10 – Vícios no imóvel (qualidade e quantidade)	441
10.1. Principais aspectos.....	441
10.2. Incorporação e construção – definição.....	442
10.3. Responsabilidade do construtor/incorporador no Código Civil – não há relação de consumo.....	444
10.3.1. Espécies de problemas com a construção – vícios aparentes e ocultos (redibitórios); problemas com as medidas; e problemas com a solidez e a segurança da obra	445
10.3.2. O art. 618 do Código Civil pode ser afastado pelo contrato?	449
10.3.3. O prazo do art. 618 do Código Civil é de prescrição ou de garantia?	449
10.4. Responsabilidade do construtor/incorporador no Código de Defesa do Consumidor	457
10.4.1. Responsabilidade objetiva – o risco	458
10.4.2. Vício por insegurança e vício por inadequação.....	459
10.4.3. Direito de regresso.....	470
10.4.4. Excludentes de responsabilidade nos vícios por insegurança	471
10.4.5. O problema das normas técnicas sobre a segurança e o barulho gerado pela propagação de ruídos nas edificações	472
10.5. Legitimidade	473
10.6. Modelo de ação redibitória – restituição das quantias pagas	475
10.7. Modelo de pedido na ação de preceito cominatório – obrigação de fazer....	481
10.8. Modelo de ação de indenização em face de construtora	481
Capítulo 11 – Execução hipotecária por agente financeiro.....	491
11.1. Principais aspectos	491
11.2. Aspectos gerais do Sistema Financeiro da Habitação	492

11.3. As peculiaridades da execução hipotecária da Lei 5.741/1971.....	494
11.4. Petição inicial	494
11.4.1. Apresentação do título da dívida.....	494
11.4.2. Especificação do valor do débito e dos encargos (Lei 5.741/1971, art. 2º, II e III).....	495
11.4.3. Constituição em mora do devedor e apresentação dos avisos regulamentares.....	495
11.5. Aspectos processuais.....	496
11.5.1. Valor da causa	496
11.5.2. Citação	496
11.5.3. Penhora.....	497
11.5.4. A desocupação do imóvel	497
11.5.5. Embargos à execução	498
11.5.6. Saldo devedor	500
11.5.7. Avaliação do imóvel penhorado.....	501
11.5.8. Praça	501
11.5.9. Remição	501
11.6. Modelo de execução hipotecária	502
Capítulo 12 – Alienação fiduciária de bem imóvel – sistema financeiro imobiliário...	505
12.1. Conceito	505
12.2. Partes.....	506
12.3. Constituição e natureza jurídica.....	507
12.4. Objeto	508
12.5. Forma.....	509
12.6. Posse e propriedade	511
12.6.1. Posse	511
12.6.2. Propriedade	511
12.6.3. Possibilidade de penhora dos direitos do fiduciante devedor por dívida diversa – exceção das despesas condominiais.....	512
12.7. Imposto de transmissão.....	514
12.8. O artigo 53 da Lei 8.078/1990	515
12.9. Juros e correções.....	518
12.10. Procedimento no caso de inadimplemento	521
12.10.1. A possibilidade de purgar a mora até a data dos leilões, cuja realização depende de intimação pessoal do devedor; a aplicação da teoria da substancial <i>performance</i>	526
12.11. Modelo de ação de reintegração de posse após a consolidação da propriedade.....	529
Capítulo 13 – Alienação fiduciária – sustação de leilão/execução extrajudicial – de nulidade da consolidação	535
13.1. Principais aspectos	535
13.2. Generalidades	536
13.3. Ação de consignação em pagamento cumulada com pedido declaratório de nulidade da consolidação da propriedade fiduciária.....	538

Capítulo 14 – Contratos imobiliários – nulidades, interpretação, juros, correção monetária, consequências da inexecução e revisão contratual.....	543
14.1. Principais aspectos da ação de revisão.....	543
14.2. Generalidades.....	544
14.2.1. A boa-fé e os requisitos de validade dos negócios jurídicos.....	544
14.2.2. Nulidades absolutas dos negócios jurídicos e a simulação.....	547
14.2.3. Os defeitos dos negócios jurídicos.....	552
14.2.4. Regras de interpretação dos contratos.....	555
14.2.5. Cláusula <i>rebus sic stantibus</i> e imprevisão.....	557
14.2.6. Procedimento da ação de revisão.....	559
14.2.7. Pagamento indevido.....	563
14.3. Fato: Juros como mecanismo de controle econômico; contrários ao objetivo do direito e historicamente combatidos.....	565
14.4. Juros – conceito.....	571
14.5. Classificação.....	573
14.6. Juros legais moratórios.....	574
14.6.1. Primeira opção: taxa Selic.....	575
14.6.2. Segunda opção: 1% a.m. – art. 161, § 1º, do CTN.....	580
14.7. Juros convencionais moratórios.....	581
14.8. Início da contagem dos juros moratórios.....	582
14.9. Juros legais compensatórios.....	588
14.10. Juros convencionais compensatórios.....	589
14.10.1. Juros convencionais compensatórios nos financiamentos.....	589
14.10.2. Juros convencionais compensatórios no contrato de mútuo.....	592
14.11. Resumo dos limites legais impostos às taxas de juros.....	593
14.12. Juros simples e juros compostos.....	593
14.13. Sistemas de amortização – tabela <i>price</i> e SAC.....	594
14.14. Os juros e as instituições financeiras.....	614
14.15. A capitalização de juros e as instituições financeiras.....	617
14.15.1. A capitalização de juros no Sistema Financeiro da Habitação em razão da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009.....	620
14.16. Outras consequências do descumprimento das obrigações.....	626
14.16.1. Prejuízos e cláusula penal.....	626
14.16.2. Cláusula penal.....	636
14.16.3. Arras (sinal).....	651
14.16.4. Honorários de advogado.....	656
14.16.5. Correção monetária pelo atraso e em razão do regular cumprimento das obrigações contratuais em prestações periódicas.....	662
14.17. Modelo de ação em face do banco.....	672
14.17.1. Modelo de réplica.....	691
14.18. Modelo de ação em face da construtora/incorporadora.....	700
14.18.1. Modelo de réplica.....	715
14.19. Ação de repetição de indébito.....	727

Livro III

CUIDADOS NA COMPRA DE IMÓVEIS – FRAUDE CONTRA CRE- DORES E FRAUDE À EXECUÇÃO

Capítulo 1 – Cuidados na aquisição de imóveis	731
1.1. Introdução.....	731
1.2. Certidões do imóvel.....	732
1.2.1. Certidão de propriedade.....	732
1.2.2. Certidão negativa de tributos municipais	737
1.2.3. Certidão negativa de débitos condominiais; as contas de consumo de água e energia do imóvel.....	738
1.2.4. Certidão negativa de imóveis enfitêuticos.....	740
1.2.5. O risco da desapropriação.....	741
1.3. Certidões referentes à pessoa do vendedor	741
1.3.1. A proteção ao terceiro de boa-fé	743
1.3.2. A boa-fé e o registro de constrições e gravames na matrícula; a Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015 (MP 656, de 7 de outubro de 2014), e a impossibilidade de dispensar certidões – Súmula 375 do STJ....	746
1.3.3. A pessoa jurídica pode vender bens do estoque	752
1.3.4. A decadência do direito de desconstituir a venda em fraude contra credores.....	753
1.4. Conclusões e outras cautelas	753
1.4.1. Se o vendedor é pessoa jurídica.....	755
1.4.2. Desconsideração da personalidade jurídica – se o vendedor é sócio de uma pessoa jurídica	756
1.4.3. O vendedor empresário	760
1.4.4. Quem não registra não é dono e quem registra pode não sê-lo	761
1.4.5. A aquisição de imóveis em construção ou de incorporadoras	765
1.4.6. Cuidados com venda através de procurações.....	768
1.4.7. O registro da aquisição	770
1.5. Comprando imóvel em hasta pública.....	772
1.5.1. Hasta pública e sua natureza de aquisição originária.....	772
1.5.2. O débito hipotecário ante a alienação por hasta pública	773
1.5.3. O débito fiscal ante a alienação por hasta pública	777
1.5.4. Anulação da arrematação	780
1.5.5. Penhoras anteriores	781
1.5.6. Posse do imóvel adquirido.....	783
1.5.7. Evicção	783
1.6. Único imóvel do vendedor – bem de família e impossibilidade de venda....	784
1.7. Modelo de carta requerendo certidões para o vendedor.....	785
Capítulo 2 – Fraude contra credores e ação pauliana (ou ação revocatória).....	787
2.1. Principais aspectos	787
2.2. Fundamento.....	787
2.3. Elementos da fraude contra credores	788

2.4.	O <i>consilium fraudis</i> – a notoriedade e a presunção da insolvência.....	789
2.5.	As hipóteses de fraude e a boa-fé	790
2.6.	As provas a produzir	792
2.7.	Objeto da ação pauliana.....	792
2.8.	Excludentes da fraude.....	793
2.8.1.	O art. 164 do Código Civil.....	793
2.8.2.	Aquisição de insolvente mediante depósito judicial.....	793
2.8.3.	Permuta.....	794
2.9.	Decadência.....	794
2.10.	Fraude contra credores e fraude à execução – diferenças.....	795
2.11.	Foro competente	799
2.12.	Legitimidade	799
2.13.	Pedido	800
2.14.	Valor da causa.....	800
2.15.	Modelo de ação pauliana	800
Capítulo 3 – Embargos de terceiro		803
3.1.	Principais aspectos	803
3.2.	O instituto.....	804
3.3.	Faculdade do terceiro, que pode utilizar as vias ordinárias.....	809
3.4.	Fraude contra credores, fraude à execução e embargos de terceiro.....	810
3.5.	Valor da causa.....	810
3.6.	Foro competente	810
3.7.	Petição inicial.....	811
3.8.	Procedimento.....	811
3.9.	Prazo para contestação.....	812
3.10.	Recursos	812
3.11.	Legitimidade ativa e passiva.....	814
3.12.	Questão do compromisso de compra e venda sem registro e os embargos de terceiro	817
3.13.	Os honorários nos embargos de terceiro.....	824
3.14.	Modelo de embargos de terceiro (petição inicial)	825
3.15.	Fluxograma	833

Livro IV

CONDOMÍNIO

Capítulo 1 – Condomínio	837
1.1. Espécies de condomínio.....	837
1.2. Condomínio geral.....	838
1.2.1. Características.....	838
1.2.2. Administração do condomínio.....	843
1.3. Condomínio edilício	844
1.3.1. Definição.....	844

1.3.2.	Instituição	845
1.3.3.	A unidade autônoma e as áreas comuns.....	848
1.3.4.	O síndico e seus deveres	849
1.3.5.	Destituição do síndico	858
1.3.6.	Conselho consultivo	859
1.3.7.	Os deveres dos condôminos e as contribuições, inclusive da construtora/ incorporadora pagar enquanto não transmite a posse; multas e penalidades pelo descumprimento; relação de inadimplentes e sua divulgação; desconto por pontualidade; impossibilidade de impedir o inadimplente de usar as áreas comuns; despesas judiciais e para defesa em razão de litígio promovido por condômino contra o condomínio; dever de pagar daquele que conta com saída individual para via pública; as comodidades que podem ser contratadas diretamente; dever de pagar por unidade não ocupada; obras; manutenção da cor e forma da fachada; respeito aos vizinhos e destinação da unidade e das partes comuns; o uso reiterado de forma diversa – <i>supressio</i>	860
1.3.8.	Assembleia Geral – necessidade de inclusão da matéria na ordem do dia; irregularidades da assembleia e sua anulação; votos e sua composição; direitos das minorias; direito ao voto e impossibilidade de participação do inadimplente; quórum para as deliberações, inclusive para obras e propositura de medidas judiciais pelo condomínio; procurações em assembleias	895
1.3.9.	As vagas de garagem	911
1.3.10.	Locação de área comum nos condomínios em edifícios e <i>quorum</i> necessário para a deliberação	915
1.3.11.	O dano, furto ou roubo de bens dos condôminos.....	921
1.3.12.	Condomínio e Código de Defesa do Consumidor	925
1.3.13.	O seguro da edificação	926
1.3.14.	A solução arbitral dos conflitos no condomínio	929
Capítulo 2 – Cobrança de despesas condominiais		933
2.1.	Principais aspectos	933
2.1.1.	Procedimento	934
2.1.2.	Documentos que deverão instruir a inicial	936
2.2.	Aspectos processuais	938
2.3.	Competência.....	938
2.4.	Legitimidade ativa	938
2.5.	Legitimidade passiva – obrigação <i>propter rem</i>	939
2.5.1.	O imóvel foi prometido à venda e o contrato não foi levado a registro (contrato “de gaveta”) ou está gravado com direito real sobre coisa alheia (hipoteca, alienação fiduciária etc.). Quem responde pelas despesas?.....	942
2.5.2.	Separação e partilha ainda não registrada – legitimidade para responder pelas despesas de condomínio	949
2.5.3.	O proprietário do imóvel faleceu. Quem responde pelas despesas condominiais?	949

2.5.4.	Mais de um titular e solidariedade no pagamento de despesas de condomínio	949
2.5.5.	Imóvel novo; quem responde pelas despesas: a construtora ou o adquirente?	952
2.5.6.	A ausência de reparos ou de cumprimento de deveres por parte do condomínio autoriza a suspensão do pagamento das quotas condominiais?	953
2.5.7.	Responsabilidade e legitimidade do adquirente e do arrematante pelos condomínios não pagos pelo alienante e pelo executado	954
2.5.8.	Responsabilidade e legitimidade do condômino pelas cotas em aberto, inclusive pelas multas e penalidades da unidade locada.....	955
2.6.	O rateio das despesas ordinárias como encargo de locação	958
2.7.	Cobrança das prestações vincendas	959
2.8.	Penhora da unidade devedora, mesmo sendo “bem de família”, ou gravada com a cláusula de impenhorabilidade	960
2.9.	A multa por transgressão da convenção não pode ser cobrada juntamente com as demais despesas	961
2.10.	A possibilidade de o condomínio adjudicar ou arrematar o imóvel em hasta pública	962
2.11.	Unidade hipotecada e preferência para recebimento dos créditos decorrentes de venda judicial.....	963
2.12.	Prescrição	966
2.13.	Protesto de cotas condominiais	970
2.14.	Modelo de ação de cobrança de débitos condominiais – procedimento comum.....	971
2.15.	Modelo de contestação de ação de cobrança de débitos condominiais.....	973
2.16.	Execução por quantia certa	981
2.17.	Ação monitória para cobrança de débitos condominiais – hipótese de cabimento.....	983
2.17.1.	Modelo de ação monitória	984
Capítulo 3 – Ação divisória.....		987
3.1.	Principais aspectos	987
3.2.	Finalidade.....	988
3.2.1.	A divisão nem sempre é possível.....	988
3.3.	Procedimento da divisão – duas fases distintas	988
3.3.1.	Nomeação de agrimensor e arbitradores.....	989
3.4.	Cumulação de divisão e demarcação.....	989
3.5.	Apresentação dos títulos – pedido de quinhões.....	989
3.6.	Operações da divisão.....	989
3.7.	Divisão amigável.....	990
3.8.	Modelo de ação de divisão de terras particulares.....	990
Capítulo 4 – Ação de extinção de condomínio		993
4.1.	Aspectos processuais	993
4.2.	Principais aspectos de direito material.....	994
4.2.1.	O condomínio comum ou tradicional e a natureza da sua extinção.....	994

4.3.	Principais aspectos de direito processual.....	996
4.3.1.	Sobre a jurisdição voluntária.....	996
4.4.	Procedimento.....	997
4.5.	Intervenção do Ministério Público.....	997
4.6.	Modelo de ação de extinção de condomínio.....	999

Livro V

VIZINHANÇA

Capítulo 1 – Direito de vizinhança – ação de dano infecto e ação de nunciação de obra nova.....	1003
1.1. Aspectos gerais: a propriedade, sua função social e o direito de vizinhança ...	1003
1.2. Mau uso ou uso anormal da propriedade.....	1007
1.2.1. Os critérios para verificação do uso anormal da propriedade e o abuso de direito.....	1009
1.2.2. Casuística.....	1010
1.2.3. Atuação do Ministério Público.....	1012
1.3. Árvores limítrofes.....	1012
1.4. Passagem forçada.....	1013
1.5. Passagem de cabos, tubulações e aquedutos.....	1016
1.6. Águas.....	1016
1.7. Direito de tapagem.....	1018
1.7.1. Parede-meia.....	1019
1.8. Direito de construir.....	1019
1.8.1. Direito de travejar.....	1022
1.9. Ação de dano infecto.....	1023
1.9.1. Principais aspectos.....	1023
1.9.2. Legitimidade ativa.....	1023
1.9.3. Legitimidade passiva.....	1024
1.9.4. Valor da causa.....	1024
1.9.5. Natureza da ação de dano infecto.....	1025
1.9.6. Antecipação de tutela – tutela específica das ações de obrigação de fazer e de não fazer – Código de Processo Civil, arts. 294, parágrafo único, 297, 300, 301, 500, 519, 536 e 537.....	1025
1.9.7. Prescrição.....	1027
1.9.8. Procedimento.....	1027
1.9.9. Caução de dano infecto.....	1028
1.9.10. A caução de dano infecto ante o mandamento do art. 1.313 do Código Civil.....	1028
1.9.11. O dano moral na ação de dano infecto.....	1029
1.9.12. Modelo de ação de dano infecto.....	1032
1.10. Ação de nunciação de obra nova.....	1034
1.10.1. Principais aspectos.....	1034
1.10.2. Principais aspectos de direito material.....	1036
1.10.3. Tutela de urgência e pedido.....	1039
1.10.4. Modelo de petição inicial da ação de nunciação de obra nova.....	1041

Capítulo 2 – Ação demarcatória.....	1045
2.1. Principais aspectos	1045
2.2. Conceito de demarcação	1046
2.2.1. Ação de demarcação de terras particulares	1046
2.3. Objeto da ação demarcatória	1046
2.4. Requisitos do direito de demarcar	1047
2.5. Caráter dúplice.....	1047
2.6. Duas fases do procedimento	1047
2.7. Primeira fase.....	1047
2.8. Segunda fase.....	1048
2.9. Perícia	1048
2.9.1. Plantas, memoriais e cadernetas de campo	1048
2.9.2. Conferência, eventuais divergências.....	1048
2.10. Demarcação amigável	1049
2.11. Demarcação de terras públicas	1049
2.12. Modelo de ação de demarcação	1049

Livro VI

POSSE E SUAS CONSEQUÊNCIAS

Capítulo 1 – Posse e ações possessórias	1053
1.1. Principais aspectos das ações possessórias	1053
1.2. Posse.....	1054
1.2.1. Teorias sobre a posse.....	1054
1.2.2. Espécies de posse	1055
1.2.3. Ações possessórias	1058
1.3. Fungibilidade	1060
1.4. Cumulação de demandas	1060
1.5. Natureza dúplice	1061
1.6. Exceção do domínio	1061
1.7. Prática das ações de reintegração e manutenção de posse.....	1062
1.7.1. Foro competente.....	1062
1.7.2. Legitimidade.....	1063
1.7.3. Valor da causa	1063
1.7.4. Denúnciação da lide	1065
1.7.5. Procedimento	1066
1.7.6. Petição inicial.....	1067
1.7.7. Concessão liminar da proteção possessória.....	1067
1.7.8. Recurso da decisão que concede ou não a liminar.....	1070
1.7.9. Justificação prévia.....	1071
1.7.10. Prazo para contestação.....	1072
1.7.11. Possibilidade de antecipação de tutela	1073
1.7.12. Litígio coletivo pela posse	1074
1.7.13. Modelo de notificação.....	1075
1.7.14. Modelo de ação de reintegração de posse (petição inicial).....	1076
1.7.15. Modelo de ação de manutenção de posse (petição inicial).....	1078

1.8.	Prática do interdito proibitório.....	1080
1.8.1.	Procedimento.....	1080
1.8.2.	Modelo de interdito proibitório (petição inicial).....	1080
1.9.	Fluxograma.....	1082
Capítulo 2 – Usucapião.....		1083
2.1.	Principais aspectos.....	1083
2.2.	Usucapião (direito material).....	1085
2.2.1.	Conceito.....	1085
2.2.2.	Usucapião extraordinária.....	1088
2.2.3.	Usucapião ordinária.....	1095
2.2.4.	Usucapião constitucional ou especial urbana.....	1098
2.2.5.	Usucapião constitucional ou especial rural.....	1099
2.2.6.	Usucapião coletiva.....	1100
2.2.7.	Usucapião por abandono do lar.....	1101
2.3.	Justo título.....	1102
2.3.1.	Requisitos.....	1102
2.3.2.	Conceito de justo título na doutrina nacional moderna.....	1105
2.3.3.	Justo título e desnecessidade de registro.....	1107
2.3.4.	Justo título decorrente de atividade jurídica relacionada ao fundamento do direito.....	1110
2.3.5.	Justo título e promessa de compra e venda.....	1110
2.3.6.	Justo título, nulidade absoluta e nulidade relativa.....	1117
2.3.7.	Justo título, transação, sentenças e escrituras que operam a divisão de coisa comum.....	1119
2.3.8.	Vícios de forma e justo título.....	1120
2.3.9.	Conclusão.....	1121
2.4.	Usucapião e condomínio.....	1124
2.5.	Procedimento.....	1126
2.5.1.	Citações e intimações.....	1126
2.5.2.	Prazo para resposta.....	1128
2.5.3.	Impossibilidade de oposição e embargos de terceiro na ação de usucapião.....	1128
2.5.4.	Sentença.....	1128
2.6.	Usucapião extrajudicial.....	1129
2.6.1.	A ata notarial no requerimento de usucapião extrajudicial.....	1133
2.6.2.	Modelo de ata notarial de usucapião extrajudicial.....	1136
2.7.	Modelo de ação de usucapião.....	1138
2.8.	Fluxograma.....	1140

Livro VII

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Capítulo 1 – Locação de imóveis urbanos – definição e aspectos gerais das ações

locatícias	1143
1.1. Locação de imóveis urbanos – definição.....	1143
1.2. A reforma da Lei do Inquilinato pela Lei 12.112/2009	1148

1.2.1.	Vigência da Lei 12.112/2009 no tempo.....	1163
1.3.	Prazo e multa pela devolução antecipada do imóvel pelo locatário	1165
1.4.	Divórcio ou morte do locatário e do locador: sub-rogação.....	1170
1.4.1.	Limitação da sub-rogação legal à hipótese de locação residencial....	1171
1.4.2.	Comunicações ao locador e fiador acerca da sub-rogação legal	1171
1.4.3.	A sub-rogação não implica em exoneração automática do fiador: necessidade de o fiador se exonerar notificando o locador.....	1172
1.4.4.	Extensão das consequências da sub-rogação às hipóteses do art. 11	1173
1.4.5.	Possibilidade de exigência de novo fiador, sob pena de despejo.....	1174
1.5.	Sublocações.....	1176
1.6.	Aluguel	1179
1.7.	Benfeitorias e acessões.....	1185
1.7.1.	Acessões e benfeitorias realizadas pelo locatário – impossibilidade de avaliar o aluguel com fundamento nesses acréscimos na ação revisional e possibilidade na ação renovatória.....	1188
1.8.	Deveres do locador e do locatário e suas consequências	1189
1.8.1.	Despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio – obrigações do locador e do locatário	1191
1.8.2.	Requisito da Lei do Inquilinato para que o locatário fique obrigado ao pagamento das despesas ordinárias	1204
1.8.3.	Edifício de um só dono, ausência de assembleias e despesas ordinárias.....	1205
1.8.4.	Dever do locador entregar o imóvel em condições de uso e do locatário restituí-lo nas mesmas condições.....	1206
1.8.5.	Modelo de ação de reparação de danos pela entrega do imóvel locado deteriorado	1209
1.9.	Penalidades criminais e civis.....	1213
1.10.	Locação em <i>shopping centers</i>	1214
1.10.1.	Restrições à liberdade das partes no contrato de locação em <i>shopping centers</i> : despesas que não podem ser cobradas.....	1219
1.10.2.	Risco do negócio e eventual indenização pelo fracasso do empreendimento.....	1220
1.10.3.	Impossibilidade da defesa fundada em uso próprio na ação renovatória manejada pelo locatário	1220
1.11.	Solidariedade (art. 2º).....	1221
1.12.	Contrato “built-to-suit” e a Locação por encomenda – Lei 12.744/2012.....	1223
1.13.	Foro competente (art. 58, II).....	1232
1.13.1.	Alegação de incompetência nas ações decorrentes da Lei 8.245/1991	1234
1.14.	Valor da causa.....	1235
1.15.	Férias forenses.....	1236
1.16.	Citação, notificação e intimação.....	1237
1.17.	Efeitos do recurso de apelação	1238
1.18.	Procedimento.....	1241
1.19.	Prazos e diferenciação de prazos decorrentes do direito material e do direito processual – a contagem de prazos em dias úteis	1243

Capítulo 2 – Garantias da locação.....	1251
2.1. Espécies de garantia – panorama geral.....	1251
2.2. Caução	1254
2.2.1. Introdução	1254
2.2.2. Caução de bens imóveis	1256
2.2.3. Caução de bens móveis	1259
2.2.4. Caução em dinheiro	1260
2.2.5. Caução de títulos de crédito e de créditos	1261
2.3. Fiança.....	1263
2.3.1. Introdução	1263
2.3.2. Outorga uxória ou marital na fiança	1264
2.3.3. Efeitos da fiança	1270
2.3.4. Fiança prestada por pessoa jurídica contra determinação do ato constitutivo	1271
2.3.5. Morte do fiador	1272
2.3.6. Ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador	1277
2.3.7. Ato de disposição de imóveis do fiador	1277
2.3.8. Exoneração do fiador após o término do prazo contratual.....	1278
2.3.9. Outros casos em que se possibilita ao locador exigir novo fiador ...	1291
2.3.10. Morte do afiançado e alteração do quadro social de pessoa jurídica afiançada – exoneração do fiador	1291
2.3.11. Novação e exoneração do fiador.....	1294
2.3.12. Foro competente para execução do fiador	1299
2.3.13. Bem de família e fiança	1299
2.3.14. Sub-rogação pelo fiador que paga a dívida e bem de família	1303
2.4. Seguro-fiança	1306
Capítulo 3 – Ação de despejo	1313
3.1. Principais aspectos processuais.....	1313
3.2. Ação de despejo como única forma de o locador reaver o imóvel – exceções	1314
3.3. Hipóteses de despejo.....	1316
3.4. Notificação	1318
3.4.1. Casos em que a notificação se faz necessária para a ação de despejo	1321
3.5. Legitimidade ativa e passiva.....	1326
3.5.1. Menor pode locar? Nesse caso, quem ingressa com a ação de despejo? O despejo em face de pessoa menor	1327
3.5.2. Prova de propriedade nas ações de despejo (arts. 47, § 2º, e 60).....	1328
3.6. Liminares.....	1330
3.6.1. Ação de despejo com fundamento na necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.....	1332
3.6.2. Ação de despejo pelo término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato.....	1333

3.6.3.	Ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.....	1334
3.6.4.	Ação de despejo pelo término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada.....	1336
3.7.	Antecipação de tutela.....	1339
3.8.	Prazos para desocupação nas ações de despejo	1343
3.8.1.	Caução e execução provisória do despejo (art. 64)	1346
3.8.2.	Execução definitiva do despejo (art. 65)	1350
3.9.	Embargos de retenção por benfeitorias.....	1352
3.10.	Ciência a sublocatários e fiadores	1355
3.11.	Sentença.....	1358
3.12.	Ação de despejo por sublocação, cessão ou empréstimo não consentido (art. 13).....	1358
3.12.1.	Modelo de ação de despejo por sublocação, cessão ou empréstimo não consentido	1361
3.12.2.	Alteração do quadro social da sociedade locatária	1362
3.12.3.	Modelo de petição inicial de ação de despejo por cessão da locação em razão da cessão das quotas sociais	1365
3.13.	Pedido de assistência do sublocatário	1366
3.13.1.	Modelo	1366
3.14.	Ação de despejo por extinção da sublocação com pedido liminar (arts. 14, 15, 16 e 59).....	1367
3.15.	Ação de despejo por infração de mútuo acordo (art. 47, I, c/c arts. 9º, I, e 59, § 1º, I).....	1368
3.15.1.	Modelo de ação de despejo por infração de mútuo acordo com pedido de desocupação liminar	1370
3.16.	Ação de Despejo por infração legal ou contratual (art. 47, I, c/c art. 9º, II) ...	1371
3.16.1.	Modelo de ação de despejo por desvio de uso do imóvel (art. 23) .	1373
3.17.	Ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos (art. 47, I, c/c arts. 62, 63, 66 e 9º, III)	1374
3.17.1.	Espécie de mora e prazo para sua ocorrência.....	1375
3.17.2.	Vencimento apenas dos encargos autoriza o despejo?.....	1375
3.17.3.	Depósito em conta do locador credor.....	1376
3.17.4.	Cumulação de pedidos – despejo e cobrança – e de ações de despejo por falta de pagamento e despejo por denúncia vazia	1378
3.17.5.	Fiador pode figurar no polo passivo da ação cumulada (despejo e cobrança)?.....	1379
3.17.6.	Discriminação dos valores.....	1382
3.17.7.	Purgação da mora – necessidade de ser realizada mediante depósito, no prazo da contestação sob pena de despejo	1382

3.17.8. Limite para purgação da mora – inadmissão da simples purgação da mora se a faculdade já houver sido utilizada nos últimos vinte e quatro meses	1386
3.17.9. Alegação de insuficiência do depósito	1387
3.17.10. Parcelas vincendas	1388
3.17.11. Execução dos aluguéis antes do despejo	1389
3.17.12. Cumulação de cláusula penal (multa) compensatória e moratória... ..	1389
3.17.13. Modelo de ação de despejo por falta de pagamento sem cumulação de cobrança de aluguéis	1390
3.17.14. Modelo de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis somente contra o locatário.....	1391
3.17.15. Modelo de ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança em face do fiador.....	1392
3.17.16. Modelo de ação de despejo por falta de pagamento com pedido de desocupação liminar na hipótese de ausência de garantias.....	1394
3.18. Ação de despejo para reparos urgentes (art. 47, I, c/c art. 9º, IV)	1395
3.18.1. Modelo	1396
3.19. Ação de despejo por extinção do contrato de trabalho (art. 47, II, c/c art. 59, § 1º, II)	1397
3.19.1. Modelo	1399
3.20. Ação de despejo para uso próprio e de parentes (art. 47, III, c/c §§ 1º e 2º)	1400
3.20.1. Modelo	1403
3.20.2. Ação de despejo para uso próprio no Juizado Especial Cível (art. 47, III, c/c §§ 1º e 2º e art. 3º, III, da Lei 9.099/1995).....	1404
3.20.3. Modelo	1404
3.21. Ação de despejo para demolição ou edificação licenciada (art. 47, IV).....	1405
3.21.1. Modelo	1407
3.22. Ação de despejo nas locações de hospitais, escolas, asilos e entidades religiosas (art. 53).....	1408
3.22.1. Modelo	1410
3.23. Ação de despejo em virtude da permanência de pessoas não autorizadas após a morte do locatário (arts. 11, I, e 59, § 1º, IV)	1412
3.23.1. Modelo	1412
3.24. Ação de despejo em virtude de contrato de locação sem vênua conjugal, por prazo superior a dez anos (art. 3º)	1413
3.24.1. Modelo	1414
3.25. Ação de despejo por denúncia vazia (condicionada).....	1416
3.25.1. Ação de despejo nas locações residenciais (art. 46).....	1416
3.25.2. Ação de despejo nas locações não residenciais (arts. 55 a 57).....	1418
3.25.3. Ação de despejo em virtude da extinção do usufruto ou fideicomisso (art. 7º).....	1420
3.25.4. Ação de despejo em virtude da alienação do imóvel durante a locação (art. 8º).....	1422

3.25.5. Ação de despejo nas locações residenciais por contrato ininterrupto de cinco anos – denúncia vazia (art. 47, V)	1426
3.25.6. Ação de despejo nas locações para temporada (arts. 48 a 50 e 59, § 1º, III).....	1428
3.25.7. Locações celebradas anteriormente à Lei 8.245/1991	1430
3.26. Abandono do imóvel no curso da ação (art. 66).....	1431
3.26.1. Modelo de petição requerendo imissão na posse.....	1432
3.27. Resposta do réu e reconvenção	1433
3.27.1. Contestação com modelo referente à prescrição da pretensão da cobrança dos aluguéis e encargos.....	1433
3.28. Reconhecimento da procedência do pedido (art. 61).....	1436
3.28.1. Modelo	1438
3.29. Fluxograma	1439
Capítulo 4 – Ação renovatória.....	1441
4.1. Principais aspectos	1441
4.2. A proteção legal do ponto	1443
4.3. Requisitos para se obter a renovação	1447
4.4. Defesas do locador	1460
4.5. Procedimento.....	1467
4.6. Quem pode ajuizar a ação renovatória (legitimidade ativa)	1467
4.7. Contra quem é ajuizada a renovatória (legitimidade passiva).....	1474
4.8. Valor da causa	1474
4.9. Desocupação no caso de improcedência da ação e alteração do prazo para retomada pela Lei 12.112/2009: possibilidade de execução provisória do despejo por julgamento de improcedência da ação renovatória e caução a ser prestada.....	1474
4.10. Retomada pelo adquirente	1476
4.11. Modelo de ação renovatória	1477
4.12. Fluxograma	1479
Capítulo 5 – Ação de consignação de pagamentos de aluguéis.....	1481
5.1. Principais aspectos	1481
5.2. Consignação extrajudicial	1482
5.3. Consignação judicial	1483
5.3.1. Citação e intimação para depósito	1484
5.3.2. Depósitos	1484
5.3.3. Resposta do réu.....	1485
5.3.4. Execução de aluguéis, pendente a desocupação	1487
5.3.5. Levantamento de depósitos no curso da ação	1487
5.3.6. Aplicabilidade do art. 545, § 2º, do Código de Processo Civil.....	1487
5.4. Modelo de ação de consignação de aluguéis e acessórios.....	1488
5.5. Modelo de ação de consignação de chaves (arts. 4º e 6º).....	1489
5.6. Ação de consignação em pagamento havendo fundada dúvida sobre quem deva receber.....	1490
5.6.1. Modelo	1491

5.7.	Fluxogramas.....	1493
5.7.1.	Consignação de aluguéis e acessórios.....	1493
5.7.2.	Consignação havendo fundada dúvida sobre quem deva receber.....	1494
Capítulo 6 – Ação revisional		1495
6.1.	Principais aspectos	1495
6.2.	Direito que também é deferido ao locatário.....	1496
6.3.	Requisito específico da ação revisional	1497
6.4.	Renúncia ao direito de pedir revisão.....	1498
6.5.	Qualquer acordo interrompe o prazo trienal ou é necessário que esse acordo tenha colocado o aluguel no valor de mercado?.....	1498
6.6.	Rito.....	1499
6.7.	Indicação do valor do aluguel pretendido na inicial.....	1500
6.8.	Aluguel provisório.....	1501
6.8.1.	Criação de um limitador para o aluguel provisório requerido pelo locatário pela Lei 12.112/2009	1502
6.9.	Pendência de prazo para desocupação e impossibilidade revisional.....	1504
6.10.	Perícia	1505
6.11.	Honorários de advogado.....	1506
6.12.	Modelo de ação revisional proposta pelo locador	1506
6.13.	Fluxograma	1508
Capítulo 7 – Ação de preceito cominatório para possibilitar vistoria do imóvel		1509
7.1.	Principais aspectos	1509
7.2.	Generalidades	1509
7.3.	Modelo.....	1510
7.4.	Fluxograma (para procedimento comum).....	1512
Capítulo 8 – Execução por quantia certa – aluguéis e encargos		1513
8.1.	Principais aspectos	1513
8.2.	Condições da ação executiva.....	1513
8.3.	Execução por quantia certa contra devedor solvente.....	1516
8.4.	Legitimidade	1519
8.5.	Competência.....	1520
8.6.	Possibilidade de conversão de ação de despejo em execução antes da citação.....	1521
8.7.	Modelo de execução de aluguéis e encargos em face do fiador	1521
8.8.	Fluxograma	1524
Capítulo 9 – A indenização e a adjudicação do imóvel por afronta ao direito de preferência		1527
9.1.	Principais aspectos	1527
9.2.	O direito de preferência	1528
9.3.	O direito à indenização.....	1530
9.4.	Adjudicação	1531
9.5.	Modelo de ação de adjudicação.....	1533
9.6.	Modelo de notificação para conceder ao locatário o direito de preferência.....	1534

Capítulo 10 – Enunciados do centro de estudos do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo e Súmulas do Tribunal de Justiça de São Paulo.....	1537
10.1. Enunciados do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo.....	1537
10.2. Súmulas do Tribunal de Justiça de São Paulo	1541

Livro VIII

PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS NO DIREITO IMOBILIÁRIO

Capítulo 1 – Produção antecipada de provas	1545
1.1. Conceito	1545
1.2. O exame pericial – vistoria	1546
1.3. Classificação das provas antecipadas	1547
1.4. A desnecessidade de propositura de ação principal.....	1548
1.5. Procedimento.....	1549
1.6. Competência.....	1552
1.7. Deferimento liminar da prova	1552
1.8. Valor da causa.....	1553
1.9. Sucumbência.....	1553
1.10. Modelo de produção antecipada de prova	1553
Apêndice	1555
1. Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.....	1555
2. Justificação do Projeto de Lei 71/2007, do Deputado José Carlos Araújo.....	1571
3. Prazos na Lei 13.105/2015 (Código de Processo Civil).....	1574
Bibliografia.....	1601
Obras do Autor.....	1609